Deutscher Bundestag
18. Wahlperiode

Drucksache 18/11181
(zu Drucksache 18/10942)
15.02.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Unterrichtung
durch die Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt
– Drucksache 18/10942 –

Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 953. Sitzung am 10. Februar 2017 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 4 (§ 4 Absatz 2 Satz 2a - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist Nummer 4 wie folgt zu fassen:

'4. § 4 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 werden nach den Wörtern "eines Monats"
< … weiter wie Vorlage … >

b) Nach Satz 2 ist folgender Satz einzufügen:

"Ein wichtiger Grund ist insbesondere, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Absatz 1 des Bundes-Immisionsschutzgesetzes zu beachten sind." '

Begründung:

Die Prüfung der Auswirkungen schwerer Unfälle setzt in der Regel die Prüfung aufwendiger Gutachten und betrieblicher Gegebenheiten voraus, hierfür ist die vorgesehene Frist von einem Monat regelmäßig zu kurz. Die in § 23a Absatz 2 BImSchG vorgesehene Frist von zwei Monaten ist auch hier angemessen.

2. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 5 ist § 4a Absatz 4 Satz 1 wie folgt zu ändern:

a) Nach den Wörtern "einzustellen und" ist das Wort "sollen" einzufügen.

b) Die Wörter "zu machen" sind durch die Wörter "gemacht werden" zu ersetzen.

Begründung:

§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB verpflichtet die Kommunen, die dort genannten Informationen in einem zentralen Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Fraglich ist, ob es sich bei diesem Portal um ein Verwaltungsportal im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 OZG handelt (vgl. BR-Drucksache 814/16, Artikel 9). Im Rahmen der laufenden Bundesratsbefassung zu dieser Vorlage wird derzeit das Durchgriffsrecht des Bundes auf die Kommunen strittig diskutiert (Artikel 84 Absatz 1 Satz 7 GG). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände verwiesen, der zufolge die Festlegung, auf welchen Portalen die Gemeinden Unterlagen zugänglich machen müssen, einen "Eingriff in den Kernbereich der gemeindlichen Selbstverwaltung" darstellt (vgl. Seite 62 der BR-Drucksache 806/16).

Wenn mit dem genannten Portal in § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB ein Portal im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 1 OZG gemeint ist, ist zunächst das Ergebnis der Diskussion zum Onlinezugangsverbesserungsgesetz abzuwarten. Es gilt zu verhindern, dass durch spezialgesetzliche Regelungen bereits gesetzliche Verpflichtungen geschaffen werden, die im Rahmen des OZG noch kontrovers diskutiert werden. Mit der Änderung auf eine Soll-Regelung wird dem Rechnung getragen, ohne das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU selbst in Frage zu stellen.

3. Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren klarzustellen, ob das BauGB eine Vorgabe für die Art und Weise der ortsüblichen Bekanntmachung beabsichtigt oder die Art und Weise der ortsüblichen Bekanntmachung lediglich landesrechtlichen Regelungen vorbehalten sein soll.

In dem Beschluss vom 4. Mai 2012 kommt das OVG Lüneburg (1 MN 218/11) zu dem Ergebnis, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 und 2 BauGB erforderliche "ortsübliche Bekanntmachung" der öffentlichen Auslegung nicht "nur" auf dem Wege des Internets bewirkt werden könne. Zwar räumt das Gericht ein, dass, soweit das Bundesrecht keine Regelung treffe, sich das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Landesrecht bestimme. Eine ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB könne dagegen nicht ausschließlich im Internet bekannt gemacht werden, da der Bundesgesetzgeber in § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB Abweichendes bestimmt habe. Durch die Formulierung, dass elektronische Informationstechnologien "ergänzend" genutzt werden können, komme klar zum Ausdruck, dass diese als alleinige Bekanntmachungsform nicht zulässig seien.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

4. Zu Artikel 1 Nummer 9 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb - neu - (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 9 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

'a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 23 wird wie folgt geändert:
< … weiter wie Vorlage … >

bb) In Nummer 24 werden nach den Wörtern "technischen Vorkehrungen" die Wörter "sowie einzuhaltende Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen" angefügt.'

Begründung:

Mit der Erweiterung des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sollen Festsetzungen in Bezug auf Innenraumpegel ermöglicht und so Rechtssicherheit in Bezug auf den passiven Schallschutz in der Bauleitplanung geschaffen werden. Das ist erforderlich, um das aus Gesundheitsschutzgründen gebotene Lärmschutzniveau auch unter dem sich verschärfenden Nutzungsdruck auf innerörtliche Flächen weiterhin gewährleisten zu können. Die Erweiterung stellt in diesem Sinne klar, dass die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen mit Angabe einzuhaltender Innenraumpegel und auch der Einsatz technisch fortgeschrittener Schallschutzfenster unter den nach der Rechtsprechung maßgeblichen Voraussetzungen als zulässiges Mittel der Konfliktbewältigung in die Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung eingehen kann.

Die Festsetzung von einzuhaltenden Innenraumpegeln kann in verdichteten Ballungsräumen bei heranrückender Wohnbebauung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahme der Innenentwicklung die Beschaffung dringend benötigten Wohnraums im Rahmen der Stadt- beziehungsweise Gemeindeentwicklung befördern.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes beziehungsweise dessen planerischer Ausgestaltung (Abwägungsgebot) wäre zu beachten, dass Maßnahmen wie Nutzungszuordnung, aktiver Schallschutz, Baukörperstellung, Grundrissgestaltung und ganz allgemein des architektonischen Selbstschutzes grundsätzlich prioritär zu berücksichtigen sind (damit wäre insoweit auch der Schutzgrundsatz des § 5 Absatz 1 BImSchG beachtet); es wäre wünschenswert gewesen, wenn diese Kriterien, wonach der passive Lärmschutz nur als "Ultima ratio" Anwendung findet, auch in die Gesetzesbegründung Eingang gefunden hätten.

5. Zu Artikel 1 (passive Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, welche Anforderungen an die Einführung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm zum Schutz heranrückender Wohnbebauung auf Grund eines Bebauungsplans zu stellen sind. Diese Prüfung sollte sich auf die Vorgaben der TA Lärm, des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Grundgesetzes beziehen. Falls passiver Schallschutz nach den Vorgaben des geltenden Rechts nicht zulässig sein sollte, sollten auch die Möglichkeiten eventueller Rechtsänderungen untersucht werden.

Begründung:

Der Vorrang der Innenentwicklung führt zu verstärkten Bemühungen, neues Wohnbauland auch in der Nähe gewerblich genutzter Flächen auszuweisen. Häufig bieten gerade ehemalige Gewerbeflächen in der Nachbarschaft von bestehenden Gewerbebetrieben für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau attraktive Standorte in einem urban geprägten Umfeld. Insbesondere in Städten mit Seehäfen wie Hamburg (Hafencity) oder Bremen (Überseestadt) oder auch mit Binnenhäfen wird dies besonders deutlich. Das nach dem vorliegenden Gesetzentwurf einzuführende "Urbane Gebiet" wird voraussichtlich auf Grund der möglichen Nutzungsmischung zu häufiger Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe führen.

Die Tätigkeit der Gewerbebetriebe führt häufig zu Lärmimmissionen an den ansonsten gut geeigneten potenziellen Wohnstandorten, so dass die Schaffung von Baurecht für Wohnen dort unzulässig ist. An den potenziellen Wohnstandorten herrscht, gemessen an den Vorgaben der TA Lärm, ein zu hoher Lärmpegel. Nach der Rechtsprechung ist es grundsätzlich nicht zulässig, den für den Gesundheitsschutz innerhalb der Wohnung notwendigen Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftung et cetera) zu erreichen. Dies führt weitgehend zu der Annahme, dass auch in Bebauungsplänen das Schaffen von Wohnbaurecht nicht möglich sein soll, auch wenn ein solcher Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorsehen könnte, die einen verträglichen Innenraumpegel sicherstellen würden. Dies führt zu Rechtsrisiken bei der Entwicklung von Wohnbauland, im Ergebnis häufig zu einer Verhinderung von Wohnnutzungen an städtebaulich ansonsten geeigneten Standorten.

Zur Schaffung von Rechtssicherheit wäre voraussichtlich zunächst eine Änderung der TA Lärm notwendig. Umstritten ist, ob das geltende Bundes-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Immissionsschutzgesetz eine solche Änderung der TA Lärm zulässt, oder ob zuvor auch das Gesetz geändert werden müsste. Darüber hinaus ist noch unklar, inwieweit die Sicherstellung eines verträglichen Innenraumpegels für gesunde Wohnverhältnisse genügt, oder ob nicht auch die Verlärmung von Außenbereichen (Balkone et cetera), die durch passiven Schallschutz nicht zu verhindern ist, gesunden Wohnverhältnissen entgegensteht. Vertreter der Stadtentwicklung tendieren hier zu einer großzügigeren Betrachtungsweise, während Vertreter des Immissionsschutzes eher restriktiv argumentieren. Insbesondere befürchten sie eine Absenkung der Betreiberpflichten gewerblicher Anlagen, eine höhere Gesamtbelastung der Bevölkerung und erhebliche Schwierigkeiten bei der Kontrolle gewerblicher Anlagen. Vor diesem Hintergrund ist eine möglichst objektive Klärung der Rechtslage angebracht.

6. Zu Artikel 1 Nummer 14 (§ 13b BauGB)

Artikel 1 Nummer 14 ist zu streichen.

Folgeänderungen:

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 1 ist Buchstabe c zu streichen.

b) Nummer 19 ist wie folgt zu ändern:

aa) In Buchstabe a ist in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 im ersten Halbsatz und in Buchstabe f jeweils nach der Angabe "§ 13a Absatz 2 Nummer 1" die Angabe "und § 13b" zu streichen.

bb) Buchstabe b ist zu streichen.

Begründung:

Täglich werden in Deutschland 66 ha (Quelle Destatis, Stand 2012 bis 2015) Fläche und damit Natur und Landschaft für Siedlung und Verkehr beansprucht. Die Bundesregierung strebt an, bis 2020 den Flächenverbrauch bundesweit auf 30 ha zu senken.

Obwohl sich die gesamte Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr von 2011 bis 2014 auf 2012 bis 2015 von 69,2 auf 66,1 ha pro Tag etwas verringert hat, ist die Neuinanspruchnahme für Gebäude- und Freiflächen um 2,5 ha pro Tag von 30,1 auf 32,6 ha im selben Zeitraum angestiegen.

Der Gesetzentwurf sieht vor diesem Hintergrund befristet bis zum 31. Dezember 2019 auch ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren für Außenbereichsflächen mit weniger als 10 000 Quadratmetern Grundfläche vor.

Über den § 13b BauGB wäre Bauleitplanung im Freiraum zulässig, ohne für diese Planung eine Umweltprüfung nach BauGB durchführen zu müssen. Im Umweltbericht werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Plans sowie

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Planungsalternativen beschrieben und bewertet.

Der § 13a BauGB findet für die Innenentwicklung Anwendung. Da die Flächen im Außenbereich regelmäßig im Hinblick auf ihre Umweltgüte höher zu bewerten sind als Flächen im Innenbereich, erscheint es fraglich, ob die Regelung des § 13b BauGB mit den europarechtlichen Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vereinbar ist.

Die Intention des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB war, die Innenentwicklung auf die Überholspur zu bringen, ihr einen "verfahrensrechtlichen Vorsprung" vor der Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben und damit einer weiteren Flächenversieglung des Freiraums entgegenzuwirken. Nun das gleiche Instrument für die Entwicklung von Flächen im Freiraum zu nutzen, ist auch in der Sache kontraproduktiv.

Die beabsichtigte Neuregelung des § 13b BauGB steht auch zu den Belangen des Natur- und Bodenschutzes grundlegend im Widerspruch. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren würde zum einen dazu führen, dass der baurechtliche Eingriffsausgleich nach § 1a Absatz 3 BauGB in diesem Fällen komplett entfällt (Verweisungskette von § 13b auf § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB, der wiederum auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB verweist). Zum anderen wären in diesen Fällen auch keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und keine zusammenfassende Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan erforderlich und auch die Pflicht der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, würde entfallen (§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB).

Zusammengefasst würde dies dazu führen, dass gerade die unter Natur- und Bodenschutzaspekten besonders sensiblen Außenbereiche praktisch ohne Rücksicht auf jegliche Belange des Natur- und Bodenschutzes als neue Baugebiete ausgewiesen werden könnten. Daran vermögen auch die beabsichtigten gesetzlichen Einschränkungen nichts zu ändern. Die Begrenzung auf Flächen von weniger als 10 000 m² lässt sich in der Praxis leicht durch die Ausweisung mehrerer Neubaugebiete an verschiedenen Ortsrändern oder eine Aneinanderreihung bei der Ausweisung aushebeln. Die Begrenzung auf Flächen, "die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen", dürfte in der Praxis kaum einschränkende Wirkung aufweisen, da dies ohnehin dem Regelfall bei der Ausweisung von Neubaugebieten entspricht. Die Beschränkung auf die Wohnnutzung verhindert zwar immerhin die Ausweisung von Industriegebieten im Außenbereich in beschleunigten Verfahren, ändert aber nichts an dem gravierenden Eingriff in die Belange des Naturschutzes.

Ein Verzicht auf den Eingriffsausgleich geht zudem ersichtlich über den Zweck des Gesetzentwurfs hinaus, da damit nicht nur eine formale Vereinfachung und damit Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens einherginge, sondern auch eine erhebliche materielle Veränderung der Rechtslage zulasten berechtigter Natur-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

schutzbelange.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich dieser Eingriff durch übergeordnete Belange rechtfertigen ließe, zumal in der Begründung zu § 13b BauGB die hinter dieser Neuregelung stehenden Überlegungen in keiner Weise erläutert werden.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die befristete Öffnung des vereinfachten Verfahrens zur Innenentwicklung für Bauflächen bis 1 ha Größe im Außenbereich wird zu vermehrter Ausweisung, auch auf Vorrat, von Bebauungsplänen rund um die Ortslagen führen. Damit wird das Ziel der Innenentwicklung und des Natur- und Ressourcenschutzes unterlaufen.

Bauen im Außenbereich findet ohnehin statt, wie die Zunahme von Gebäude- und Freiflächen um 2,5 ha pro Tag bundesweit von 2011 bis 2014 auf 2012 bis 2015 belegt. Es ist daher nicht akzeptabel, weiteren Flächen- und damit Natur- und Bodenverbrauch ohne Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich zu vereinfachen und damit zu beschleunigen.

7. Zu Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 22 Absatz 1 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a ist Doppelbuchstabe bb wie folgt zu fassen:

'bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

"Eine genehmigungspflichtige Nutzung von Räumen im Sinne des Satzes 1 Nummer 5 liegt vor, wenn die verfügungsberechtigte Person nicht nachweist, dass die Räume an mindestens der Hälfte der Tage eines Jahres bewohnt sind." '

Als Folge sind

in Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc die Wörter "Im neuen Satz 2" durch die Wörter "In Satz 3" zu ersetzen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung:

Wenn eine Nebenwohnung die vorwiegend benutzte Wohnung darstellt, liegt im Hinblick auf die Regelungen in § 21 Absatz 2 und 3 Bundesmeldegesetz ein atypischer Fall vor, der die vorliegende Regelung der Beweislast rechtfertigt.

Eine Umkehr der Beweislast zulasten der verfügungsberechtigten Person ist zudem dringend geboten, weil der Vollzug der §§ 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 und 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in der von der Bundesregierung vorgelegten Fassung in der Verwaltungs- und Gerichtspraxis mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden wäre.

Auch im Bußgeldverfahren stellt sich die Problematik des Nachweises, in welchen Zeiträumen die Räume tatsächlich nicht bewohnt wurden. Dabei steht der Nutzerin oder dem Nutzer der Wohnung gemäß § 46 Absatz 1 OWiG in Verbindung mit § 55 StPO ein Schweigerecht zu. Will das Gericht im Ordnungswidrigkeitenverfahren ohne Mitwirkung der oder des Beschuldigten zur nötigen Überzeugung der Tatbestandsverwirklichung gelangen, müsste es eine umfangreiche, kaum aussichtsreiche Beweisaufnahme zur Nutzung der Wohnung durchführen. Es steht zu erwarten, dass sowohl die Verwaltungsbehörden als auch die Amtsgerichte den voraussichtlichen Ermittlungsaufwand ins Verhältnis zur Bedeutung des Verstoßes setzen und in weitem Umfange von der Möglichkeit einer Einstellung des Verfahrens Gebrauch machen werden (§ 47 Absätze 1 und 2 OWiG).

Durch die Änderung wird die Beweislast den Verfügungsberechtigten auferlegt. Art und Umfang der Beweiserbringung können die Gemeinden im Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung regeln. Sollte der Nachweis nach Ablauf eines Kalenderjahres nicht erbracht werden, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass der Wohnraum an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt war und entsprechende Maßnahmen einleiten. Der Gesetzesvollzug wird durch eine klare Zuweisung der Beweislast wesentlich erleichtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

8. Zu Artikel 1 Nummer 15 (§ 22 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, welche Änderungen des § 22 BauGB erforderlich sind, um die Begründung von Bruchteilseigentum an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben zum Zweck der Nutzung als Nebenwohnung umfassend unter Genehmigungsvorbehalt stellen zu können.

Begründung:

Nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und 4 BauGB unterliegt die Begründung von Bruchteilseigentum nur dann der Genehmigung, wenn die Regelung über die Zuweisung von Räumen zur ausschließlichen Benutzung im Grundbuch eingetragen wird. Häufig wird diese Regelung jedoch nicht im Grundbuch eingetragen, sondern nur schuldrechtlich (in den notariellen Kaufverträgen) vereinbart. Damit § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummern 3 und 4 BauGB nicht teilweise ins Leere läuft, sollten die Gemeinden auch für diese Fälle einen Genehmigungsvorbehalt bestimmen können.

Zu prüfen ist, wie die Vorschrift zu fassen ist, um einen rechtswidrigen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht (Artikel 14 GG) zu vermeiden. In Betracht kommen könnte hier die Bestimmung konkreter Ausnahmen von dem Genehmigungsvorbehalt (zum Beispiel Begründung von Bruchteilseigentum durch Lebenspartner beziehungsweise Ehepaare oder Erbengemeinschaften).

9. Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, welche Änderung in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB erforderlich ist, um zu gewährleisten, dass es sich um eine mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) harmonisierte Regelung handelt und nicht etwa im BauGB andere Tatbestandsvoraussetzungen beispielsweise für die Annahme von kumulierten Vorhaben gelten als im UVPG selbst. Eine solche Änderung wird spätestens dann erforderlich, wenn sich die derzeit in Rede stehenden Änderungen des UVPG realisieren.

Begründung:

Der Wortlaut des § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB wird teilweise dahingehend ausgelegt, es handle sich um eine eigenständige, vom Umweltrecht losgelöste und abschließende städtebauliche Regelung für gewerbliche Intensivtierhaltung im Außenbereich. Dementsprechend seien auch die Regelungen des UVPG sowie die seitens der Rechtsprechung und Literatur entwickelten Grundsätze und Kriterien zum UVPG nicht unmittelbar anwendbar. Konsequenzen hätte diese Auslegung insbesondere für die Annahme nachträglicher kumulierender Vorhaben sowie für die Anwendbarkeit von Bestandsschutzregelungen. Leitargument dieser Auffassung ist dabei, dass in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB Ausführungen zu kumulierenden Vorhaben gemacht werden, anstatt nur auf die entsprechenden Regelungen des UVPG zu verweisen. Auftrieb dürfte diese Auffassung erhalten, wenn sich die Kriterien für die Annahme kumulierender Vorha-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

ben im UVPG ändern sollten, wie es im aktuellen Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (Stand 22. Dezember 2016) vorgesehen ist. Danach ist das Kriterium "desselben Betriebs- oder Baugeländes" für die Annahme eines kumulierenden Vorhabens nicht mehr erforderlich (vgl. Artikel 1 Nummer 10 Buchstabe b (§ 10 Absatz 4 BauGB)), welches in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB jedoch ausdrücklich gefordert wird. Auch vor dem Hintergrund der geplanten Änderung des UVPG sollte daher die Gelegenheit ergriffen und in § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB eine Verweisung auf das UVPG formuliert werden, die sicherstellt, dass für die Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach BauGB dieselben Tatbestandsvoraussetzungen gelten wie nach dem UVPG selbst.

10. Zu Artikel 1 Nummer 17 (§ 35 Absatz 4 Satz 2 - neu - und Absatz 6 Satz 4 Nummer 3 BauGB)

Artikel 1 Nummer 17 ist wie folgt zu fassen:

'17. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 Satz 2 wird gestrichen.

b) Absatz 6 Satz 4 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

… < weiter wie Vorlage >'

Begründung:

Wie der Bundesrat bereits in seiner Stellungnahme vom 21. September 2012 (vgl. BR-Drucksache 474/12 (Beschluss)) und in seiner Entschließung vom 3. Mai 2013 (vgl. BR-Drucksache 317/13 (Beschluss)) verdeutlicht hat, führt § 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB zu einer Intensivierung und Verfestigung der Nutzung des Außenbereichs und widerspricht damit dem erklärten Ziel des vorgesehenen Gesetzes, die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden.

Nach Auffassung des Bundesrates bot die bereits zuvor gültige Fassung des § 35 Absatz 4 BauGB ausreichende Möglichkeiten, nicht mehr für die Landwirtschaft genutzte Bestandsbauten einer anderen zweckmäßigen Nutzung zuzuführen.

Gegebenenfalls käme - sofern öffentliche Belange von einer Neuerrichtung nicht beeinträchtigt werden - auch die Zulassung eines Vorhabens über § 35 Absatz 2 BauGB in Betracht.

11. Zu Artikel 1 Nummer 17a - neu - (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 17 folgende Nummer 17a einzufügen:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

'17a. § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

"6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern." '

Begründung:

Die Änderung soll dazu beitragen, dass vorhandene Wohnquartiere und die dortige Bewohnerstruktur wirksamer geschützt werden. Stabile Wohnquartiere sind eine wichtige Voraussetzung für eine Stärkung des Zusammenlebens in den Städten. Damit entspricht diese Änderung der Zielsetzung der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Schutz von Mieterinnen und Mietern vor den Folgen einer Umwandlung ihrer Wohnung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat heute, gerade im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, eine zunehmend größere Bedeutung und soll verbessert werden. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung sollen die individuellen Rechte der Mieterinnen und Mieter gestärkt werden. Außerdem soll dem Ziel einer Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen besser entsprochen werden.

Die Sätze "; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt." werden gestrichen. Damit greifen unmittelbar die Fristen des § 577a Absatz 1 und Absatz 2 BGB. Diese Fristen beginnen mit der Veräußerung an einen Dritten, die im Falle einer Erhaltungssatzung frühestens nach sieben Jahren erfolgen kann.

Innerhalb des Gebietes einer Erhaltungssatzung ohne Kündigungsschutzfristverordnung ergibt sich eine Frist von drei Jahren (§ 577a Absatz 1 BGB) nach sieben Jahren Wartezeit (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB). Daraus resultiert ein Zeitraum von zehn Jahren zwischen Umwandlung in Wohnungseigentum und möglicher Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung. Innerhalb des Gebietes einer Erhaltungssatzung mit Kündigungsschutzfristverordnung ergibt sich eine Frist zwischen mehr als drei und bis zu zehn Jahren (§ 577a Absatz 2 BGB) nach sieben Jahre Wartezeit (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB). Daraus resultiert ein Zeitraum von höchstens 17 Jahren zwischen Umwandlung in Wohnungseigentum und möglicher Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung. Die Auswirkungen einer verlängerten Kündigungsschutzfrist auf Gebiete, in denen eine Erhaltungssatzung gilt, kann der Verordnungsgeber im Rechtsetzungsverfahren berücksichtigen. Mit der vorgeschlagenen Neuregelung werden die Ziele der Erhaltungssatzung und des Kündigungsschutzes in vollem Umfang erreicht sowie eine unzweckmäßige Verknüpfung zweier in unterschiedlichen Rechtsgebieten geregelten Fristen beseitigt. Die hier vorgeschlagene Regelung ist auch verhältnismäßig und greift nicht mehr als gerechtfertigt in die Eigentumsgarantie des Artikels 14 Grundgesetz ein. Der Zeitraum von maximal 17 Jahren zwischen Umwandlung in Wohnungseigentum und möglicher Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung trifft nicht einen einzigen, sondern mindestens zwei Eigentümer. Aus der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ergeben sich auch der Schutz individueller Mieterrechte und der kollektive Schutz der Bewohnerschaft vor Verdrängung aus ihrem Wohnquartier.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

12. Zu Artikel 1 Nummer 17b - neu - (§ 173 Absatz 3 Satz 3 - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 17a - neu - folgende Nummer 17b einzufügen:

'17b. Dem § 173 Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

"In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren." '

Begründung:

Die vorgeschlagene Ergänzung soll den Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung in Folge der Umwandlung ihrer Wohnung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) flankieren. Stabile Wohnquartiere sind eine wichtige Voraussetzung für eine Stärkung des Zusammenlebens in den Städten. Damit entspricht diese Änderung der Zielsetzung der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB).

Mieterinnen und Mieter sollen nicht unvorbereitet dem Risiko einer Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung ausgesetzt sein. Daher wird eine Mitteilungspflicht der Genehmigungsbehörde eingeführt. Die Mieterinnen und Mieter sind zuvor ohnehin nach § 173 Absatz 3 Satz 2 BauGB im Rahmen des Genehmigungsverfahrens anzuhören. Es ist damit folgerichtig und aus Gründen der Transparenz des Verwaltungshandelns auch geboten, diese Personen im Falle einer Genehmigung von der Entscheidung über den Genehmigungsantrag zu informieren. Für die Genehmigungsbehörde entsteht kein nennenswerter Mehraufwand. Die betreffenden Personen sind aus dem Genehmigungsverfahren bereits bekannt. Die Mitteilung kann sich auf die Tatsache der Genehmigung beschränken und muss sich nicht auf mietrechtliche Auswirkungen erstrecken. Eine förmliche Zustellung der Mitteilung ist nicht erforderlich.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

13. Zu Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ist § 213 Absatz 1 Nummer 4 wie folgt zu fassen:

"4. vorsätzlich oder fahrlässig ohne die erforderliche Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt;"

Begründung:

Als Ordnungswidrigkeit kann nach § 10 OWiG nur vorsätzliches Handeln geahndet werden, außer wenn das jeweilige Gesetz fahrlässiges Handeln ausdrücklich mit Geldbuße bedroht. Bei Verstößen gegen die genehmigungspflichtige Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung wird den Gemeinden der Nachweis des Vorsatzes nicht immer gelingen. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine erforderliche Genehmigung gar nicht erst beantragt wurde. In diesen Fällen wird zumeist von Fahrlässigkeit auszugehen sein. Um den Gemeinden dennoch die Ahndung zu ermöglichen, ist der Regelungsbereich um fahrlässig begangene Verstöße zu erweitern.

Als bußgeldbewehrt sollen nur Verstöße gegen eine genehmigungspflichtige Nutzung als Nebenwohnung geahndet werden. Dies wird durch den Zusatz "erforderliche" klargestellt.

14. Zu Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b (§ 213 Absatz 2 BauGB)

Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

'b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

"(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu eintausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro und in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 5 mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden." '

Begründung:

Der Wohnungsmarkt ist in einigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen einem sehr hohen Renditedruck unterworfen. Beispielsweise wurden sechs Inselgemeinden Schleswig-Holsteins sowie alle sieben Inselgemeinden Niedersachsens von der jeweiligen Landesregierung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB ausgewiesen. Bauland ist auf den In-

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

seln noch knapper als in vielen Großstädten.

Industriebrachen oder andere Brachflächen zur Mobilisierung für Bauzwecke gibt es auf den Inseln nicht. Die besondere touristische Attraktivität und niedrige Kapitalmarktzinsen begünstigen die Immobilienspekulation in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zulasten der ortsansässigen Wohnbevölkerung in immer größerem Ausmaß.

Ein Bußgeldrahmen von maximal 25 000 Euro wird in diesem Marktumfeld nicht die von der Bundesregierung erhoffte abschreckende Wirkung entfalten, um die unerwünschte Nutzung von Wohnraum als Nebenwohnung zu verhindern. Fahrlässiges Handeln kann zudem nach § 17 Absatz 2 OWiG im Höchstmaß nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages der Geldbuße geahndet werden. Eine Verdoppelung des Betrages wird daher für erforderlich gehalten. Mit der Festlegung des Höchstbetrages auf 50 000 Euro wird ferner der Bußgeldrahmen bei Sanktionierungen von Ordnungswidrigkeiten im Wohnungswesen vereinheitlicht. Sowohl bei Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG als auch bei Zweckentfremdung von Wohnraum nach Artikel 6 § 2 MietRVerbG und nach § 26 Absatz 1 Nummer 5 WoBindG hat der Bundesgesetzgeber bereits eine Obergrenze von 50 000 Euro eingeführt. Da das Verbot der Nutzung von Wohnraum als Nebenwohnung ebenfalls der Verbesserung der Wohnraumversorgung in einer Gemeinde dient, wird eine Synchronisierung des Bußgeldrahmens für sinnvoll gehalten. Dadurch wird den Gemeinden die Erarbeitung eigener Ermessensleitlinien zur Bußgeldbemessung erleichtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die im Gesetzentwurf in Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa vorgesehene Änderung wird mit dieser Änderung berücksichtigt. Die im Gesetzentwurf in Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb vorgesehene Änderung entfällt.

15. Zu Artikel 2 Nummer 3 (§ 6a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 3 ist § 6a Absatz 4 Nummer 1 wie folgt zu fassen:

"1. in Bereichen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind, eine Wohnnutzung nicht, nur in einzelnen Geschossen oder nur ausnahmsweise zulässig ist,"

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung dient sowohl der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse als auch der Konfliktvermeidung, indem sie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Falle von außen auf das urbane Gebiet einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen erleichtert. Mit der vorliegenden Formulierung können lediglich Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Allerdings können in diesen Bereichen die oberen Geschosse von Immissionen, insbesondere Lärm, wesentlich betroffen sein. Daher soll die Möglichkeit eröffnet werden, an die jeweilige örtliche Situation angepasste Festsetzungen treffen zu können.

16. Zu Artikel 2 Nummer 5 (§ 17 Absatz 1 Satz 2 - neu - und Satz 3 - neu - BauNVO)

In Artikel 2 Nummer 5 sind dem § 17 Absatz 1 nach der Tabelle die folgenden Sätze anzufügen:
"Die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl gilt nicht als Überschreitung der Obergrenze, wenn die Geschossflächenzahl bei Anrechnung von Flächen auch außerhalb des Baugrundstücks die Werte der Spalte 3 nicht überschreitet. Angerechnet werden dürfen nur Flächen, die im städtebaulichen Zusammenhang zum Baugrundstück stehen, auf denen Gebäude mit Vollgeschossen nicht zulässig sind, und die dem Aufenthalt der Allgemeinheit dienen."

Begründung:

§ 17 Absatz 1 BauNVO soll um eine Regelung ergänzt werden, nach der in die Betrachtung der Obergrenzen der baulichen Nutzung auch Flächen außerhalb des Baugrundstücks einbezogen werden.

Gerade in innerstädtischen Lagen werden die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung häufig überschritten. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsquartiere und für neu zu beplanende innerstädtische Gebiete. Quartiere mit einer den Obergrenzen aus § 17 Absatz 1

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

BauNVO entsprechenden Geschossflächenzahl von 1,2 (Wohngebiete) beziehungsweise 3,0 (Kerngebiete) sind dabei in innerstädtischen Lagen nicht realistisch. In innerstädtischen Planungssituationen muss deshalb stets auf die Ausnahmeregelung des § 17 Absatz 2 BauNVO zurückgegriffen werden. Die Obergrenzen der Tabelle aus § 17 Absatz 1 BauNVO haben damit ihre steuernde Wirkung verloren. Außerdem lassen sich die planerisch gewollten und im Sinne der Bodenschutzklausel notwendigen Dichten kaum rechtssicher in Bebauungsplänen festsetzen, weil die Ausnahme zur Regel wird und folglich die Schwierigkeit besteht, die Ausnahme zu begründen.

Die mit der letzten BauGB-Novelle erfolgte Flexibilisierung der Ausnahmeregelung des § 17 Absatz 2 BauNVO löst dieses grundsätzliche Problem nicht. Das Problem stellen nämlich die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO selbst dar. Sie sind bundeseinheitlich nicht willkürfrei für alle denkbaren Situationen festsetzbar. Die planerische Beurteilung von Dichte braucht - neben der baugrundstücksbezogenen Betrachtung - auch das Quartier als Maßstab. Der Charakter und Eindruck von Dichte für die Bewohner eines Stadtraums wird nicht in Bezug auf eine einzelne Parzelle geprägt, sondern in einem größeren Zusammenhang aus dem Verhältnis der Gebäudevolumina zum gesamten Stadtraum, also auch den öffentlichen und privaten Außenräumen. Diese Wahrnehmung wird durch die "Quartiersdichte" quantitativ wiedergegeben. Sie ist analog der grundstücksbezogenen Geschossflächenzahl nach der BauNVO zu ermitteln, indem die Summe aller Geschossflächen des Quartiers durch die Gesamtfläche der gewählten Quartiersumgrenzung dividiert wird.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung äußert sich zur Stellungnahme des Bundesrates wie folgt:

Zu Nummer 1 (Artikel 1 Nummer 4 – § 4 Absatz 2 Satz 2a – neu – BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Es besteht kein Bedarf, in § 4 Absatz 2 BauGB beispielhaft zu regeln, dass insbesondere die Prüfung von Störfallrisiken ein wichtiger Grund für die Verlängerung der Frist zur Stellungnahme bei der Behördenbeteiligung sein kann. Ein sachgerechter Standort für die Behandlung dieses Fallbeispiels könnte der Mustereinführungserlass sein, der üblicherweise nach Städtebaurechtsnovellen von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz erstellt wird.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 Nummer 5 – § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Es ist nicht erforderlich, die Zugänglichmachung über ein zentrales Internetportal als Soll-Regelung auszugestalten. Für den Fall, dass die Vorschriften über die Zugänglichmachung eines Bauleitplans im Internet im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung verletzt sein sollten, soll die Neuregelung in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB Anwendung finden.

Zu Nummer 3 (Artikel 1 Nummer 5 – § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB)

Die Bitte wird wie folgt beantwortet:

Mit der im Regierungsentwurf vorgeschlagenen Änderung des § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB soll die europarechtliche Vorgabe des Artikels 6 Absatz 2 der Richtlinie 2014/52/EU umgesetzt werden. Dieser lautet: „Um eine wirksame Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit an den Entscheidungsverfahren zu gewährleisten, wird die Öffentlichkeit elektronisch und durch öffentliche Bekanntmachung oder auf anderem geeigneten Wege im Rahmen umweltbezogener Entscheidungsverfahren gemäß Artikel 2 Absatz 2 frühzeitig über Folgendes informiert…“. Änderungsbedarf im nationalen Recht ergibt sich daraus, dass der geltende § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB nur eine fakultative Nutzung elektronischer Informationstechnologien bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorsieht. Die geplante Umsetzung der Richtlinienvorgabe des Artikels 6 Absatz 2 der Richtlinie 2014/52/EU regelt, dass zukünftig neben die ortsübliche Bekanntmachung verpflichtend eine zusätzliche Einstellung des Inhalts der ortsüblichen Bekanntmachung einschließlich der nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet tritt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu Nummer 4 (Artikel 1 Nummer 9 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – neu – § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag ab, schlägt jedoch eine Modifizierung des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB vor.

Der Vorschlag des Bundesrates zielt darauf, durch eine Änderung von § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB die Festsetzung von Innenraumpegeln in Aufenthaltsräumen mit Wirkung für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Der Vorschlag wird abgelehnt, weil er mit dem Verursacherprinzip und dem Grundsatz der Betreiberverantwortlichkeit, die der Systematik des Immissionsschutzrechts im Bereich des Gewerbelärms zugrunde liegen, nicht vereinbar wäre. Das Immissionsschutzrecht zielt bei Gewerbelärm auf einen aktiven Schallschutz auch außerhalb von Gebäuden und lässt eine Verlagerung der Lärmschutzverpflichtungen der Betreiber auf die Anwohner und eine Reduzierung auf den Innenwohnbereich gerade nicht zu. Eine solche Verlagerung setzte vielmehr eine Änderung bewährter Grundprinzipien des Bundes-Immissionsschutzgesetzes voraus, die weder sachgerecht noch wünschenswert wäre, auch da sie erhebliche Weiterungen auch für die Behandlung anderer Emissionen aus Anlagen hätte.

Die Bundesregierung weist darauf hin, dass die Kommunen – und zwar schon bereits nach geltendem Recht – grundsätzlich die Möglichkeit haben, die Anwohner durch Festsetzung zusätzlicher passiver Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Um dies hervorzuheben, schlägt die Bundesregierung vor, in Artikel 1 Nummer 9 Buchstabe a zusätzlich folgende Änderung des § 9 Absatz 1 BauGB aufzunehmen:

‚In Nummer 24 werden nach den Wörtern „technischen Vorkehrungen“ ein Komma und die Wörter „einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben“ eingefügt.‘

Zu Nummer 5 (Artikel 1 – passive Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Der Entwurf zur Änderung der TA Lärm, der dem Bundesrat derzeit ebenfalls vorliegt, sieht zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen der urbanen Gebiete im Hinblick auf den anlagenbezogenen Lärmschutz Immissionsrichtwerte vor, die um 3 Dezibel über den Werten der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete liegen. Demgegenüber werden immissionsschutzrechtliche Regelungen zum passiven Schallschutz bei Anlagenlärm von der Bundesregierung nicht befürwortet und sind daher nicht Gegenstand des Entwurfs zur Änderung der TA Lärm.

Zu Nummer 6 (Artikel 1 Nummer 14 – § 13b BauGB)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die vorgeschlagene Regelung zu § 13b BauGB wird aus den bekannten Gründen aufrechterhalten. Hierzu wird auf S. 21 und auf S. 24/25 der Begründung des Regierungsentwurfs (BR-Drs. 806/16) hingewiesen.

Zu Nummer 7 (Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb – § 22 Absatz 1 Satz 2 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Der Vorschlag zielt auf eine Beweislastumkehr bei der Nutzung einer Nebenwohnung (Zweitwohnung) zulasten des Verfügungsberechtigten. Bei dem Vorschlag bleibt offen, wie der Betroffene den Nachweis führen soll, dass die Räume an mindestens der Hälfte der Tage eines Jahres bewohnt sind. Auch mit Blick darauf, dass ein Verstoß gegen die Genehmigungspflicht nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB zukünftig gemäß § 213 Absatz 2 BauGB bußgeldbewehrt sein soll, bestehen verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine Umkehr der Beweislast.

Zu Nummer 8 (Artikel 1 Nummer 15 – § 22 BauGB)

Die Bitte wird wie folgt beantwortet:

Die Bildung von Bruchteilseigentum an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben kann aus verfassungsrechtlichen Gründen nur insoweit einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen werden, als sie mit einer hohen Wahrscheinlichkeit der Bildung von Nebenwohnraum dient. Während die Begründung und Teilung von Wohn- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Fremdenverkehrsregionen regelmäßig zu der unerwünschten Bildung von Nebenwohnungen führt, was den umfassenden Genehmigungsvorbehalt auch verfassungsrechtlich rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. April 1994 - 4 B 193/93), lässt sich dieser Schluss bei der Bruchteilseigentumsbildung allenfalls dann ziehen, wenn die Räume dem Nutzer zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind. Dabei geht die Bundesregierung davon aus, dass nur eine im Grundbuch einzutragende Benutzungsregelung, nicht aber eine formlos wirksame schuldrechtliche Vereinbarung, einen praktikablen und für die Gemeinde rechtssicheren Anknüpfungspunkt für eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit darstellt.

Im Zusammenwirken der Regelungen zum Wohn-, Teil- und Bruchteilseigentum (§ 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BauGB) mit dem Regelungsvorschlag zu § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 BauGB, der es ermöglicht, auch die Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, wobei eine genehmigungslose Nebenwohnungsnutzung bußgeldbewehrt sein soll (vgl. die vorgeschlagene Änderung zu § 213 BauGB in Artikel 1 Nummer 18), werden die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Nebenwohnungsbegründung deutlich ausgeweitet.

Zu Nummer 9 (Artikel 1 Nummer 17 – § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu der Prüfbitte nimmt die Bundesregierung wie folgt Stellung:

Anpassungen auf Grund des Entwurfs eines Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht Gegenstand dieses Gesetzgebungsverfahrens.

Zu Nummer 10 (zu Artikel 1 Nummer 17 – § 35 Absatz 4 Satz 2 – neu – und Absatz 6 Satz 4 Nummer 3 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Mit dem Antrag wird eine Forderung des Bundesrates vom 21. September 2012 und vom 3. Mai 2013 aus dem Gesetzgebungsverfahren zur BauGB-Novelle 2013 wiederholt (vgl. dazu BR-Drs. 474/12 – Beschluss und BR-Drs. 317/13 – Beschluss). Im Gesetzgebungsverfahren zur BauGB-Novelle 2013 hat die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung vom 14. November 2012 ausgeführt, dass die Regelung in § 35 Absatz 4 Satz 2 BauGB einem Bedürfnis der Praxis Rechnung trägt und an enge Voraussetzungen gebunden ist, so dass eine zusätzliche Belastung des Außenbereichs vermieden wird. An dieser Bewertung wird festgehalten.

Zu Nummer 11 (Artikel 1 Nummer 17a – neu – § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die Bundesregierung geht davon aus, dass ein Bedarf für eine entsprechende Änderung nur dann ausreichend nachgewiesen ist, wenn die Änderung von allen Ländern getragen wird, in denen eine Verordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB erlassen worden ist. Dies ist nicht der Fall.

Zu Nummer 12 (Artikel 1 Nummer 17a – neu –, § 173 Absatz 3 Satz 3 – neu – BauGB)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Für die betroffenen Kommunen ergibt sich ein geringfügiger Erfüllungsaufwand, der nicht bezifferbar ist; die Bundesregierung schließt sich dabei den Ausführungen des Bundesrates zum ausgelösten Mehraufwand an.

Zu Nummer 13 (Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa – § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Änderung wie folgt zu fassen ist:

„In § 213 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt.“

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu Nummer 14 (Artikel 1 Nummer 18 Buchstabe b – § 213 Absatz 2 BauGB)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Änderung wie folgt zu fassen ist:

„Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wie folgt gefasst:

„(3) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden.“

Zu Nummer 15 (Artikel 2 Nummer 3 – § 6a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Die vorgeschlagene Begrenzung wäre wenig praktikabel, da ihr Anwendungsbereich unklar bleibt.

Der Vorschlag zielt darauf ab, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im urbanen Gebiet zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in Bereichen zu begrenzen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich sind. Diese Regelung widerspricht der Zielsetzung des urbanen Gebiets, wonach der Wohnungsbau erleichtert werden soll. Die Gemeinden haben im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung unter Berücksichtigung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Regelwerke Sorge dafür zu tragen, dass auch in urbanen Gebieten gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Zu Nummer 16 (Artikel 2 Nummer 5 – § 17 Absatz 1 Satz 2 – neu – und Satz 3 – neu – BauNVO)

Der Vorschlag wird abgelehnt.

Der Antrag zielt darauf ab, dass bei einem Gebietsbezug eine Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen des jeweils zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht als Überschreitung gelten soll.
Für die gewünschte Änderung besteht kein Bedarf. Bereits die geltende Ausnahmeregelung in § 17 Absatz 2 BauNVO ermöglicht die notwendige Flexibilität, weil für eine Überschreitung das Vorliegen städtebaulicher Gründe genügt; im Rahmen dieser städtebaulichen Gründe kann bei Bedarf auch ein Gebietsbezug berücksichtigt werden. Die vorgeschlagene Regelung hätte insoweit keinen Mehrwert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.